

Exposé

Ferienhaus in Scharbeutz

**Gepflegtes Wochenendhaus nahe Pönitzer See – ruhige
Lage bei Scharbeutz-Klingberg**



Objekt-Nr. OM-427271

Ferienhaus

Verkauf: **105.000 €**

23684 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	474,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wochenendhaus verfügt zusätzlich über ein separates, ca. 13,5 m² großes Sommergästehaus mit Schlafmöglichkeit und befindet sich in einer ruhigen, langjährig bestehenden Wochenendhausanlage im Bereich Scharbeutz-Klingberg / Pönitz am See. Die Immobilie wurde ausschließlich privat genutzt und befindet sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet einen schönen Blick in den Garten. Ein Kaminofen sorgt auch in der kühleren Jahreszeit für Behaglichkeit. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist der fußläufig erreichbare Pönitzer See, der insbesondere im Sommer eine sehr attraktive Bade- und Erholungsmöglichkeit bietet und den hohen Freizeit- und Erholungswert der Immobilie unterstreicht.

Grundstück & Pacht

Das Wochenendhaus steht auf einem Pachtgrundstück innerhalb eines ausgewiesenen Wochenendhausgebiets.

- Jährliche Grundstücks-pacht: derzeit ca. 3.385 €
- Aktuelle Pachtlaufzeit: bis 30.06.2036
- Die Nutzung des Grundstücks erfolgt über einen Pachtvertrag mit der Grundstückseigentümerin
- Der Käufer schließt hierfür einen eigenen Pachtvertrag mit der Grundstückseigentümerin ab

Nutzung

- Nutzung ausschließlich als Wochenend- / Ferienhaus
- Private Nutzung, keine gewerbliche Nutzung
- Dauerhaftes Wohnen / Hauptwohnsitz ist gemäß Pachtvertrag nicht gestattet
- Ideal als Rückzugsort, Zweitdomizil oder zur Erholung am Wochenende und in den Ferien

Ausstattung

- ca. 45 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- Kaminofen
- Separate, ausgestattete Küche
- Bad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Überdachte Terrasse
- Separates Gartenhaus (Stauraum für Gartengeräte & Freizeitbedarf)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Das Haus wird leer übergeben
- Der Kaufvertrag kann ab dem 01.08.2026 geschlossen werden
- Energieausweis: nicht erforderlich (Wochenendhaus ohne Dauerwohnnutzung gemäß § 79 GEG)
- Verkauf erfolgt privat, ohne Maklerprovision

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung im Raum Scharbeutz-Klingberg / Pönitz am See. Die Wochenendhausanlage ist von Natur geprägt und bietet einen hohen Erholungswert. Der Pönitzer See ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Scharbeutz und die Ostsee sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in den G



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Separate Küche mit Fenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Blick vom Garten zum Haus

Exposé - Galerie



Garten mit Blick auf das Haus



Carport

Exposé - Galerie



Winterliche Abendstimmung



Blick auf den Pönitzer See